



Uudenmaan Vammaispalvelut Oy Kiinteistöt



KEUSOTE

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Esisopimus hankinnasta

Projektin nimi: Mäntsälän asumispalveluhanke	Päiväys: 23.04.2026
Vaihe, Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen tilaus: Hankesuunnittelu, valmistelu sekä asuntorakentamisen suunnittelu	
Uusi/korvaa: Uusi hanke / korvaa ikäihmisten asumisyksikön Kotokartanon, jossa on 30 asuinpaikkaa. Korvaa kehitysvammaisten asumisyksiköt Leppämaantie 13, Karkkulantie 13 ja 15. Hankkeen laajuus: 60 asuntoa ikäihmisille ja 20 asuntoa kehitysvammaisille sekä yhteiset tilat, kerrosala yhteensä n. 3 700 m ² , asunnon ala n. 25 m ² , Hankkeen arvioitu eteneminen: Kaavamuutos 05/2026 - 12/2026 Suunnittelu 05/2026 - 06/2027, rakentamisen valmistelu 03-06/2027, Rakentaminen 08/2027 – 10/2028 Kustannusarvio noin 11,5 milj. euroa (alv 0%) Rahoitus lainoitus noin 11,5 milj. euroa (25 v, HVAn omavelkainen takaus) Perusvuokra määritellään 25 vuoden ajalle. Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneen mukaan hankkeen valmistuessa. Vuokra-ajan pituudella saadaan määriteltyä vuosittaisia pääomavuokrakustannuksia alemmaksi pidentämällä vuokra-aikaa eli vuokrakustannuksia saadaan jaksotettua hankekustannuksia pidemmälle aikavälille.	

Rakennuspaikka
Kunta: Mäntsälä
Kiinteistötunnus/osoite: 505-407-11-333, Kaakkumäentie
Tontin pinta-ala: 3 922 m ²
Ympäristö (palvelut, liikenneyhteydet)
Tontti sijaitsee Mäntsälän keskustan tuntumassa, terveyskeskuksen naapurissa. Ruokakauppa ja linja-autoasema ovat noin 1 kilometrin päässä.

Kaava (rakennusoikeus, kaavamerkintä, erityisiä kaavamääräyksiä)
Alueella on asemakaava. Tontille on haettava kaavamuutosta. Rakennusoikeus (e=0,40) ei ole riittä hanketta varten. Kaavamerkintä Y (yleisten rakennusten korttelialue). Rakennusoikeus (vielä auki) kem ² , selviää kaavamuutoksen myötä.

Juridinen rakennettavuus (Kaavoituksen vaihe, kiellot, omistus, hallinta, rasitteet)
Keski-Uudenmaan hyvinvointialueella on tonttivaraus Mäntsälän kunnalta 31.1.2028 saakka. UVP ostaa / vuokraa tontin Mäntsälän kunnalta. Tontin hankintahinta selvää myöhemmin (€/k-m ²). Vuokra-/hankintahinta selvää käytettävän rakennusoikeuden mukaan (k-m ²). Päätös lopullisesta tontin kaupasta / vuokraamisesta tehdään hankkeen varmistuessa.

Toiminnallinen rakennettavuus (Tontin muoto, koko, korkeussuhteet, rakennukset, johdot, puusto yms.)

Kohteena oleva kortteli sijaitsee aivan Mäntsälän keskustan tuntumassa. Se on kaavoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi.

Tontilta on purettu päiväkotia ja käytetty sen jälkeen lumen läjityspaikkana

Lähipalvelut: terveysasema, senioripuisto, apteekki, kauppa ja ravintolointa alle 500 m etäisyydellä.

Kunnallistekniikka: kunnallistekniikka valmiina tontin rajalla. Kaukolämpöverkkoon liittyminen ei edellytä runkoverkon laajentamista.

Maaperätiedot: maaperätutkimuksia ei ole tehty. GTK:n maankamara-karttapalvelun mukaan maaperä on hienoa hietaa. Naapuritontille on tehty 2008 terveyskeskuksen laajennusta varten maaperätutkimus. Siinä savikerrostuman alla siltiä ja syvemmillä moreenia. Painokairaukset päättyivät 1,6 - 8,8 m syvyyteen tiiviiseen kerrostumaan, kiveen tai kallioon.

Tontin eteläpäädyn tuntumassa virtaa Mäntsälänjoki.

Ohjelman tavoitteet (Asukaskuvailu, ohjattu, tuettu yms. Asunnot (1h+k, 2h+k, 3h+k, varustelu yms.)

Asunnot: noin 25 m² sisältäen wc/ph

Palveluasunnot:

Ikäihmisille 60 asiakaspaikkaa: yhteisöllistä asumista 40 paikkaa ja ympärivuorokautista asumista 20 paikkaa (täsmentyy vielä seuraavassa vaiheessa)

Kehitysvammaisille 20 asiakaspaikkaa: ympärivuorokautista asumista 20 paikkaa (täsmentyy vielä seuraavassa vaiheessa), asiakkaiden asunnoista tehtävä muuntojoustavia

Muut tilat (Tilantarpeen kuvailu, saunat, erikoisvarustelu yms.)

Muut vaadittavat tilat: yhteistilat, jakelukeittiö, esteetön sauna ja kylpyhuone, pyykkihuollon tilat, toimistotilat, lääkehuone, sosiaalitilat, varastotilat

Maantieteelliseen sijoittumiseen liittyvät asiat: esteettömyyden huomioiva asuin ympäristö, kaupat ja harrastusmahdollisuudet lähellä

Toiminnalliset tavoitteet (kuvaus toiminnasta, erityisvaatimuksia yms.)

Toiminta-ajatuksena on tukea ja avustaa palvelun käyttäjää asumisessa ja omien asioiden hoitamisessa yksilöllisen/henkilökohtaisen palvelusuunnitelman mukaisesti. Tavoitteena on hyvä arki, turvallinen elämä, fyysinen, psyykinen ja sosiaalinen hyvinvointi, oman elämän hallinta, arkielämän taitojen oppiminen sekä yhteiskuntaan integroituminen.

Toiminnalliset tiloille asetetut tavoitteet:

- Kaikkien asiakastilojen tulee olla fyysisesti esteettömiä ja helposti sekä selkeästi saavutettavia rakennuksen sisäpuolella kuin ulkopuolella. Tiloissa otetaan huomioon aistiesteettömyys esimerkiksi kognitiiviset heikentymät huomioiden
- Turvalliset ja kodikkaat tilat asiakkaille ja henkilökunnalle

- Tiloissa huomioidaan viilennyksen mahdollisuudet asiakasryhmä huomioiden
- Asiakkaiden huoneissa tilankäytön tehokkuus sekä yksityisyyden huomiointi
- Yhteisöllisyyttä tukevat tilat - kohtaamisen paikkoja asiakkaille, etenkin yhteisöllisessä asumisessa
- Käyttötarkoitus muunneltavissa tarpeiden mukaisesti yhteisöllinen asuminen vrt. ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Tilojen sijoittelu siten, että minimoidaan henkilökunnan siirtymisiä
- Henkilökunnan tilojen sijoittelu yhteiskäyttöisyyttä tavoitellen tehostaa tilankäyttöä ja tukee monialaista työskentelyä
- Tukipalvelujen tilojen yhteiskäyttö tehostaa toimintaa ja alentaa kustannuksia, kun toimintoja on enemmän samassa rakennuksessa
- Huomioidaan myös digitaaliset ratkaisut ja turvateknologia
- Ottaa huomioon henkilöstön hyvinvoinnin turvallisuudessa ja työergonomiassa
- Ottaa huomioon tietosuojan asiakkaiden ja työntekijöiden näkökulmasta
- Ulkotiloja hyödynnetään optimaalisesti, esteettömästi ja turvallisesti asiakkaiden käyttöön (piha-alueet, terassit)

Laatutavoitteet (Normaalista poikkeavat, asemakaavalliset tai sijainnilliset tavoitteet)

Huomioidaan: liikuntaesteettömyys, kulkuväylät, asukkaiden ja henkilökunnan turvallisuus näkökulmat kuten turvatekniset järjestelmät.

Materiaalivalinnat ovat toimintaan hyväksytyjä ja hyväksi koettuja ratkaisuja ikäihmisten ja kehitysvammaisten asumiseen.

Rakennuttaminen, suunnittelu ja rakentaminen (Valitut konsultit/suunnittelijat) Täydennetään hankkeen edetessä

Hankesuunnittelu Keski-Uudenmaan HVA UVP Oy	Ark-suunnittelu	Rakennesuunnittelu
LVIA-suunnittelu	Sähkösuunnittelu	Rakennusurakoitsija
LVI-urakoitsija	Sähköurakoitsija	Sprinkleriurakoitsija

Suunnitteluryhmä

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Sannamari Nousiainen

Laura Nummela / Nicola Kettunen

UVP Oy

Marko Mörsky

Kirsi Nummelin

Selvitys yrityksestä:

Uudenmaan Vammaispalvelut Oy (UVP) on kuuden hyvinvointialueen 100%:sti omistama kiinteistöyhtiö, joka omistaa, hallinnoi, rakentaa ja huoltaa omistamiaan kiinteistöjä ja vuokraa niitä vammaisten asuin- ja palvelukäyttöön hyvinvointialueilla (Itä-Uudenmaan, Keski-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan HVA, Vantaa-Kerava HVA sekä Kanta- ja Päijät-Hämeen HVAt).

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue omistaa UVP Oy:n osakkeista 20,38 %.

Hankkeen päävaiheiden kuvaus:

Alustava hankesuunnitelman sisältävä esisopimus

Määritellään hankkeen laajuus, sisältövaatimukset, aikataulu ja tavoitekustannustaso

Hankesopimuksen vahvistaminen

Lopullisen hankesopimuksen vahvistaminen, jossa HVA sitoutuu hankkeeseen, vuokrasopimukseen sekä rahoitusjärjestelyyn. (Mahdollisuus irtautua sopimuksesta, mikäli kilpailutuksen perusteella tavoitekustannus ylittyisi oleellisesti. Irtaantumisesta aiheutuneet suunnittelukustannukset kuitenkin veloitetaan HVA:lta.)

Rakennuttajakonsultti ja valvojat

UVP valitsee / kilpailuttaa hankkeelle tarvittaessa rakennuttajakonsultin, joka laatii tilaajan (Uvp) asiakirjat urakkalaskentaa varten. UVP laatii HILMA ilmoitusjärjestelmään urakkatarjousilmoituksen (avoin tai rajattu menettely).

Hankkeelle valitaan valvojat, jotka osallistuvat rakentamisen aikaiseen valvontaan.

Valvonnalla on suuri merkitys toteutukseen, jotta saadaan sellainen lopputulos, joka on suunniteltu ja tilattu.

Urakkakilpailutus

Urakkamuodosta riippuen UVP kilpailuttaa hankkeen urakoitsijat, joiden valintaperuste on kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous tai halvin tarjous.

Rahoituksen järjestäminen

UVP selvittää ja kilpailuttaa hankkeelle rahoituslaitoksen lainan. Lainan takaus selvitetään hyvinvointialueen kanssa jo hyvissä ajoin.

Jos hankkeelle haetaan Varken investointiavustusta, niin UVP laatii hakemukset ja neuvottelee Varken edustajien kanssa hankinnasta. Varkella on omat määräyksensä hankkeelle esim. 15-20 asuntoa/kohde.

Urakkasopimuksien laadinta, kun rahoitus selvillä

UVP / Rakennuttajakonsultti laatii tarvittavat urakkasopimukset, jotka Uvp ja urakoitsijat allekirjoittavat.

Rakentaminen

Aloitetaan hankkeen rakentaminen urakkasopimuksien mukaisesti. Rakentamisen aikana järjestetään noin kerran kuukaudessa työmaakokoukset, joihin myös loppukäyttäjän edustajat osallistuvat.

Urakoitsijat huolehtivat kaikista tarvittavista viranomaisten tarkastuksista.

Vastaanottotarkastukset

Kohteen vastaanottoon valmistaudutaan ennakkotarkastuksilla, joista laaditaan virhe- ja puutelistat. Listojen asiat tulee olla korjattuina ennen varsinaista vastaanottotarkastusta, jonka ajankohta sovitaan yhdessä kaikkien osapuolien kanssa. Myös käyttäjä osallistuu tähän tarkastukseen.

Vuokraus

UVP laatii vuokranmäärityksen ja vuokrasopimuksen uudiskohteelle noin kuukautta ennen vastaanottoa/käyttöönottoa.

Hankesuunnittelun vaiheet:

Hankesuunnitelma on asiakirja, joka laaditaan yhteistyössä hyvinvointialueen ja UVP:n kanssa. Se ohjaa hankekokonaisuutta ja auttaa hahmottamaan tavoitteet, kustannukset, aikataulun ja toteutusmuodon. Hankesuunnitelmassa voi olla seuraavia osia:

1. Tavoitteet ja tahtotila: Kirjataan tilaajan/käyttäjän toiveet ja velvoitteet.

2. Rakennuksen toiminnalliset vaatimukset: Määritellään, mitä rakennukselta odotetaan. Millaisille asukkaille rakennus tehdään ja millaista toimintaa siellä on.
3. Talotekniikan linjaukset: Esitetään suuntaviivat esimerkiksi lämmitys-, sähkö- ja ilmanvaihtojärjestelmille.
4. Tilavaraukset: Huomioidaan tilojen tarpeet ja käyttötarkoitukset. Tilaluettelo.
5. Kustannusarvio: Arvioidaan hankkeen alustavat kustannukset tilaluettelon pohjalta (tavoitehintaa).
6. Toteutusmuoto: Pohditaan eri vaihtoehtoja ja valitaan mahdollisesti jo sopiva toteutustapa.

Hankesuunnitelma auttaa varmistamaan, että hanke etenee suunnitellusti ja että tavoitteet saavutetaan. Arkkitehti voi olla jo mukana hankesuunnitelman laadinnassa.

Suunnittelu erikoissuunnitteluineen

Käyttäjät / hyvinvointialueen edustajat ovat mukana koko suunnittelun ajan sekä rakentamisen aloituksesta aina vastaanottotarkastukseen saakka (suunnittelu- ja työmaakokoukset yms).

Suunnittelijoilta edellytetään rakentamislain edellyttämää pätevyyttä.

Arkkitehtisuunnittelu (pääsuunnittelija)

UVP valitsee/kilpailuttaa arkkitehdin, joka laatii seuraavat suunnitelmat:

1. Ratkaisuvaihtoehtojen laatiminen (Hankesuunnittelu):
 - o Tutkitaan ja suunnitellaan erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja
 - o Tarkastellaan tontinkäyttövaihtoehtoja, massoittelua, laajuutta ja tehokkuutta
 - o Tarvittaessa tehdään ympäristöselvitys
2. Ehdotuksen laatiminen ja tarvittaessa asemakaavan poikkeamislupahakemus:
 - o Laaditaan alustava asemapiirros, pohja-, julkisivu- ja leikkauskaaviot (mittakaava 1:200-1:500).
 - o tarvittavat piirustukset ja selvitys poikkeamisesta asemakaavaan
 - o neuvottelu rakennusvalvonnan edustajan kanssa
3. Luonnoksen laatiminen (L2):
 - o Täydennetään ja tarkennetaan ehdotussuunnitelmien pohjalta valittua ratkaisua.
 - o Laaditaan asemapiirros, ympäristösuunnitelma, pohja-, julkisivu- ja leikkauspiirustukset (mittakaava 1:100-1:200).
4. Rakennuslupa-asiakirjat (T1):
 - o Asemapiirros, pohjapiirroksien, leikkaukset ja julkisivupiirustukset.
 - o ennakkoneuvottelut rakennusvalvonnan lupakäsittelijän ja pelastuslaitoksen paloinsinöörin kanssa
5. Työpiirustukset
 - o Asemapiirros, pohjapiirroksien, leikkaukset, julkisivupiirustukset ja tarvittavat kaaviot sekä detaljipiirustukset. Rakennustyöselitys, maalaustyöselitys, huonekortit yms.

Maisemasuunnittelu

Maisemasuunnittelija suunnittelee tontin pihapiirin toiminnot, huoltoreitit, leikki- ja liikuntapaikat ja laadukkaat yhteensopivat pintamateriaalit. Maisemasuunnittelija oteaan hankkeeseen mukaan, kun suunnittelu etenee kohti rakentamisluvan hakua.

Rakennesuunnittelu

UVP valitsee / kilpailuttaa rakennesuunnittelutoimiston, kun arkkitehtisuunnittelu on edennyt L2-vaiheeseen. Rakennesuunnittelu on rakennussuunnittelun osa-alue, joka keskittyy rakennuksen rakennetekniikan suunnitteluun, luo rakennukselle sen ”luurangon”, jotta se pysyy pystyssä. Sen päätehtävänä on tuottaa rakennesuunnitelmat, jotka mahdollistavat rakennuksen toteuttamisen ja ylläpidon. Rakennesuunnittelijoiden vastuulla on esimerkiksi

rakenteiden mitoitus, lujuslaskelmat ja piirustukset. Rakennesuunnittelija laatii normaalisti suoraan työpiirustukset arkkitehtisuunnitelmien pohjalta.

Pohjarakennesuunnittelu

UVP teettää tontin maaperätutkimuksen, jotta saadaan selvitettyä pohjaolosuhteet ja minkälainen kantavuus ja rakennettavuus maaperällä on. Tämä teetetään arkkitehdin L2-luonnoksien valmistuttua. Pohjarakennesuunnitelma on keskeinen, maaperätutkimukseen perustuva erityissuunnitelma, joka määrittää rakennuksen perustamistavan, lujuuden, vakauden ja routasuojauksen.

LVI-suunnittelu

LVI-suunnittelu luo rakennukseen toimivan järjestelmän, jolla varmistetaan hyvä sisäilman laatu, miellyttävät lämpötilat ja tarvittava vedenjakelu. Tämä suunnittelu kattaa lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmät sekä ilmanvaihdon. Suunnittelussa otetaan huomioon kunkin kohteen vaatimukset ja toiveet, esim. lämmitysjärjestelmän valinta. LVI-suunnitteluun sisältyy tilojen jäähdytyksen suunnittelu, jos se katsotaan tarpeelliseksi. LVI-suunnittelu tehdään myös suoraan työpiirustuksiin.

Automaattisen palonsammutusjärjestelmän (sprinkleri) suunnittelee tähän erikoistunut suunnittelija, joka valitaan UVP:n toimesta.

Sähkösuunnittelu

Sähkösuunnittelu on tärkeä osa rakennussuunnittelua, joka keskittyy sähkö- ja valaistusjärjestelmien toteuttamiseen. Suunnitelma sisältää erilaisia dokumentteja, kuten piirustuksia ja muita asiakirjoja, ja määrittelee esimerkiksi pistorasioiden paikat ja valaistussuunnittelun. Laadukas sähkösuunnitelma varmistaa, että sähkötekniikka suunnitellaan optimaalisesti, kustannukset pysyvät kurissa ja tilojen toimivuus on taattu. Sähkösuunnittelija laatii myös automaattisen paloilmoitinjärjestelmän pohjan rakennukseen, jota paloilmoitinurakoitsija täydentää.

Käyttäjän tietoliikenneverkko ja turvatekniikan hankintaa varten voidaan suunnitella tarpeen mukaan sähkönsyöttö, mutta laitteiden ja järjestelmien hankinta ei sisälly UVP:n hankintaan. Suunnitteluvaiheessa nämä tulisi olla tiedossa, jotta sähkösuunnittelija osaa näihin varautua.

Rakennusautomaatiosuunnittelu

Rakennusautomaatiosuunnittelu on avain energiatehokkuuteen. Hyvin suunniteltu ja toteutettu rakennusautomaatio pitää huolta terveellisistä ja viihtyisistä sisäolosuhteista rakennuksissa. Oikeilla säädöillä ja ohjauksella varmistamme, että rakennuksen energiankulutus pysyy kurissa. Digitaaliset sovellukset ja tietomallinnus auttavat optimoimaan rakennusautomaation toimintaa koko kiinteistön elinkaaren ajan.

Rakennusautomaatio toimii käyttäjän ja omistajan eduksi.

Palotekninensuunnittelu

Paloteknisessä suunnitelmassa esitetään kohteen paloturvallisuusratkaisut. Tämä on kaikkia hankkeen osapuolia palveleva lähtötieto, joka on osa rakennuslupa- liitettävää aineistoa.

Paloteknisen suunnittelun kokonaisuuden osana on erillinen savunpoistosuunnitelma.

Automaattisen sammutusjärjestelmän suunnittelu (sprinkleri)

Sprinklerisuunnittelija arvioi kohteen sprinkleriluokituksen, sammutusjärjestelmien rakennuspaikkakohtaisen vertailun, jossa otetaan huomioon muun muassa vesilähde ja muut toteutussuunnitteluun vaikuttavat yksityiskohdat. Tämän jälkeen valitaan järjestelmä, joka mitoitetaan ja laaditaan sammutusjärjestelmän suunnitelmat.

Ilmast selvitys ja rakennustuoteluettelo

Ilmast selvitys sisältää arvion rakennuksen elinkaaren aikaisesta hiilijalanjäljestä ja hiilikädenjäljestä. Ilmast selvitys vaaditaan vuoden 2026 alusta alkaen. Ilmast selvitys tulee

esittää uudishankkeen loppukatselmuksenvaiheessa rakennustarkastajalle, jolloin sen täytyminen osoitetaan.

Rakennustuoteluettelo laaditaan rakentamislupahakemuksen vaiheessa hakemuksen liitteeksi.

Tämäkin päivitetään ennen kohteen valmistumista.

Tietomallinnus

Tietomallinnus on prosessi, jossa rakennus tai infrastruktuuri kuvataan digitaalisena 3D-mallina, joka sisältää geometrian lisäksi tekniset ominaisuustiedot koko elinkaaren ajalta.

Kukin suunnitteluala laatii tietomallinnuksen. Tietomallinnuksien yhteensovittamisesta vastaa tietomallinnuskoordinaattori.

Liitteet: